

# PLAN LOCAL D'URBANISME

---

## COMMUNE DE REMELFING



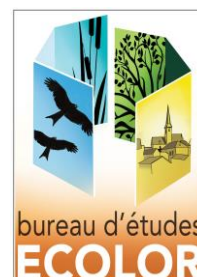
### MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

## Notice de présentation

Approbation de la Révision par D.C.M. du 10/07/2019

Approbation de la modification simplifiée par DCM du 17.11.25

Le Maire,  
Hubert BOURING



## SOMMAIRE

---

I. LE DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR	3
II. LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE	3
III. RAPPELS LEGISLATIFS ET CHOIX DE LA PROCEDURE	4
IV. PRESENTATION DE LA COMMUNE	5
V. CONTENU ET OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE	6
VI. MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT GRAPHIQUE AVEC INSCRIPTION D'UNE PARTIE DE LA ZONE IAU, AU NORD, EN SECTEUR IAUA	9
VII. MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT ECRIT DE LA ZONE IAU	10
VIII. MODIFICATIONS APPORTEES A L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	12
IX. TABLEAU DES SURFACES	13
X. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	14
XI. ANNEXES	15

## I. LE DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR

---

La commune de REMELFING dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 10 Juillet 2019.

Le tableau ci-dessous récapitule les différentes procédures du PLU depuis cette date.

## II. LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

---

A l'initiative du Maire de Rémelfing, une procédure de modification simplifiée a été lancée par arrêté le 24 avril 2025.

En application des articles L.153-31 et L.153-36 du code de l'urbanisme, s'agissant d'un projet de modification qui ne change pas les orientations du PADD, ne réduit pas d'espace boisé classé, ni de zone agricole ou naturelle, ne réduit aucune protection et n'induit pas de grave risque de nuisance, il relève donc d'une procédure de modification du PLU.

En outre, comme le prévoient les articles L.153-41 et L.153-45, cette modification n'ayant pour effet :

- ni de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans la zone concernée, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- ni de diminuer ces possibilités de construire,
- ni de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,

elle peut être conduite selon la **procédure simplifiée** prévue à l'article L.123-13-2 du code de l'urbanisme.

### III. RAPPELS LEGISLATIFS ET CHOIX DE LA PROCEDURE

---

**Les définitions des procédures d'évolution d'un PLU ont été modifiées par le biais de l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme et de son décret d'application n°2013-142 du 14 février 2013.**

Selon les articles L 153-36 à L 153-40 et L 153-45 à L 153-48 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une **procédure de modification** sous réserve que la modification **n'ait pas pour objet** :

- de porter atteinte à l'économie générale du PLU,
- de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Conformément à l'article L 153-45 du code de l'urbanisme, le projet de **modification** peut être adopté selon une procédure **simplifiée**.

## IV. PRESENTATION DE LA COMMUNE

La commune de RÉMELFING est une commune de 1 338 habitants (INSEE 2021) située à l'Est du département de la Moselle, à environ 80 kms de Metz. La commune est desservie par les RD 919 et 33.

<b>Commune</b>	<b>RÉMELFING</b>
<b>Canton</b>	Sarreguemines
<b>Arrondissement</b>	Sarreguemines
<b>Communauté de communes</b>	Communauté d'agglomération Sarreguemines Confluences
<b>Schéma de Cohérence Territoriale</b>	SCOT de l'Arrondissement de Sarreguemines
<b>Nombre d'habitants</b>	1 338 habitants (INSEE 2021)
<b>Superficie</b>	262 ha

*Données générales*





## V. CONTENU ET OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE


### V.I. DEFINITION DU PROJET

La commune souhaite modifier son PLU afin de permettre l'implantation **d'un projet** de construction et de mise en location d'une résidence de 8 logements de type F2 (avec espace commun destiné aux locataires) proposant un **projet d'habitat inclusif et d'Aide à la Vie Partagée pour l'hébergement de jeunes adultes autistes**.

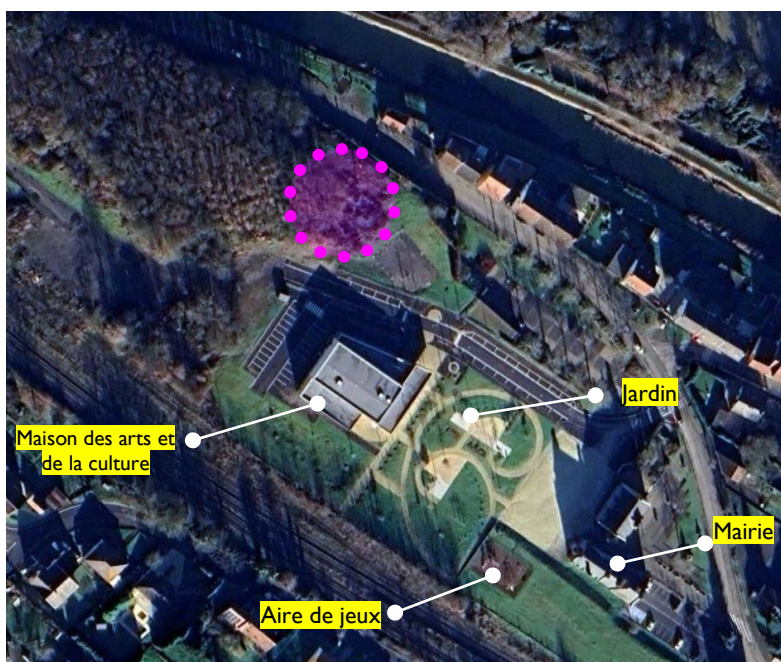
Ce projet est né de la volonté de l'association ENVOL Lorraine et de la commune de Rémelfing de proposer une offre en matière d'habitat inclusif à proximité des services et du siège du Service d'Education Spéciale et de Soins à Domicile géré par l'association et déjà implanté sur la commune.

La SEM SCH, bailleur social historique du territoire a été sollicitée pour porter l'opération de construction du bâti. SCH est un opérateur disposant d'une expérience solide dans la réalisation de ce type d'opération puisque le bailleur est propriétaire de plusieurs foyers et résidences dont la gestion est déléguée à un autre opérateur (FTM AMLI, Maison Relais EMMAUS, CHRS UDAF, ...)

**La commune de Rémelfing apporte le foncier soit un terrain constructible mis à disposition du bailleur par le biais d'un bail emphytéotique.**

Ce projet  se situe à proximité immédiate de la Maison des Arts et de la Culture (récemment inaugurée), de ses jardins attenants et de la mairie de Rémelfing. L'ensemble est localisé au cœur du nouveau pôle culturel communal.

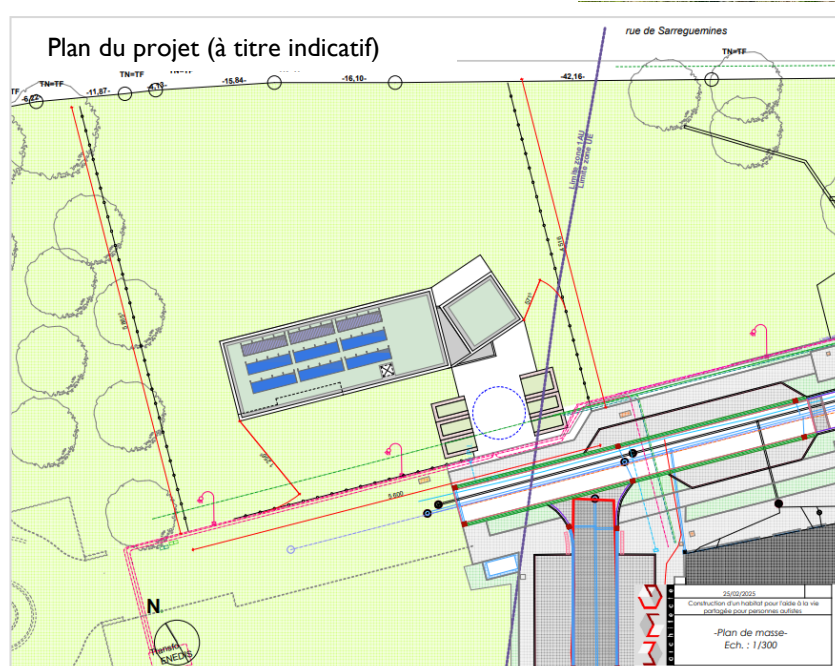
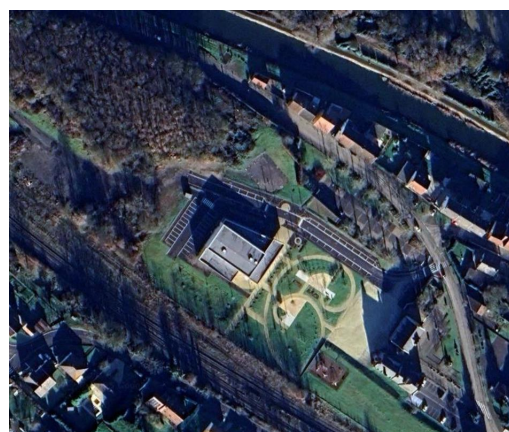
**L'ensemble des parcelles est propriété communale.**



## V.II. PRESENTATION DU SITE DU PROJET

Le site objet du projet est situé en bordure d'une zone boisée (friche arborescente) constituée essentiellement d'Acacias.

La zone I AUa (sur la carte ci-dessous) n'est actuellement plus boisée (elle a été défrichée cet hiver) comme indiquée sur les photos ci-dessous prises en mai 2025.



## V.II. LES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

La modification simplifiée porte sur des modifications :

- réglementaires (règlement écrit),
- graphiques (création d'un sous-secteur IAUa (autorisant les constructions au coup par coup), au sein de la zone IAU située au Nord du PLU en vigueur,
- légères de l'OAP

Les pièces modifiées sont le règlement écrit, graphique et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Procédure réglementaire	Modification simplifiée n°1
Nature de la modification simplifiée	Ajustements réglementaires
Objet de la modification simplifiée	Zone IAU
	<p>Modification du paragraphe I. –</p> <p>I.3. <u>Conditions d'urbanisation de la zone :</u></p> <p>La commune souhaite ne pas appliquer l'aménagement d'ensemble en secteur IAUa dans le règlement écrit et autoriser l'aménagement au coup par coup en secteur IAUa.</p>
Nature de la modification simplifiée	Modification graphique
	<p>Modification :</p> <p>- Inscription d'un secteur IAUa d'une surface de 33 ares en zone IAU.</p>
Nature de la modification simplifiée	Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
	<p>L'orientation d'aménagement générale de la zone IAU ne change pas : c'est uniquement quelques plans de l'OAP qui sont mis à jour en indiquant le secteur IAUa au sein de la zone IAU.</p>



La modification simplifiée du PLU permettra de créer un secteur IAUa au sein de la zone IAU d'une surface de 33 ares



## VII. MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT ECRIT DE LA ZONE IAU

---

### 7.1. MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT ECRIT DE LA ZONE IAU

Le règlement écrit de la zone IAU est modifié selon les dispositions indiquées dans le tableau ci-après :

L'ensemble des modifications affectant le règlement de la zone IAU est indiqué de la façon suivante : les formules supprimées sont barrées par un ~~trait rouge~~ et les formules ajoutées sont en rouge.

ZONE IAU		
Articles concernés	Justifications	PLU modifié
<b>I. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités</b>	<p>La commune souhaite préciser dans le chapitre <b>I. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités</b> que l'aménagement d'ensemble de la zone ne s'applique pas en sous-secteur IAUa, où les projets peuvent être autorisés au coup par coup.</p> <p>La règle initialement écrit n'était pas assez précise pour les sous-secteurs IAUa.</p>	<p><b><u>I.1. Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols et natures d'activités interdites</u></b></p> <p><b>Sont interdits</b> dans l'ensemble du secteur IAU :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière,</li> <li>- Les constructions à usage de commerce de gros,</li> <li>- Les constructions à usage de cinéma,</li> <li>- Les constructions à usage de salles d'art et de spectacle,</li> <li>- Les constructions à usage d'industrie (sauf dans les cas visés à l'article I.2.),</li> <li>- Les constructions à usage d'entrepôt,</li> <li>- Les constructions à usage de centre de congrès et d'exposition.</li> </ul> <p><b><u>I.2. Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols et natures d'activités soumises à conditions particulières</u></b></p> <p><b>- Dans la sous-destination "industrie" :</b></p> <p>. les constructions à usage d'artisanat du secteur de la production ou de l'industrie, à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.</p> <p><b><u>I.3. Conditions d'urbanisation de la zone</u></b></p> <p>- L'urbanisation de la zone ne peut se faire que dans le cadre d'une opération d'aménagement réalisée sur l'ensemble du secteur ou par phase. <b>Cette disposition ne s'applique pas en sous-secteur IAUa où les projets peuvent être autorisées au coup par coup.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Chaque opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation,</li> <li>- Il est nécessaire que les équipements publics nécessaires à l'opération soient réalisés,</li> <li>- La conception et la localisation de l'opération ne doit pas conduire à la création de délaissés de terrains inconstructibles et doit être compatible avec le développement ultérieur de la zone.</li> </ul>

## **VIII. MODIFICATIONS APPORTEES A L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

---

Les modifications apportées à l'OAP sont de l'ordre du détail, en intégrant la zone IAUa sur les plans de localisation et sur les plans graphiques.

L'aménagement global de la zone IAU (même en créant le sous-secteur IAUa) n'est pas modifiée.



## IX. TABLEAU DES SURFACES

Les surfaces modifiées sont indiquées en rouge dans le tableau ci-dessous.

Zones	Descriptif	Surfaces du PLU approuvé en 2019 (ha)	Surfaces du PLU modifié (ha)	Proportion / à la superficie du ban communal
<b>U</b>	<b>zone urbanisée</b>			
Ua	bâti ancien	9,23	9,23	3,5%
Ub	bâti récent	53,79	53,79	20,6%
Ue	Bâti équipements	1,66	1,66	0,6%
UI	Bâti loisirs et sportif	3,98	3,98	1,5%
Ux	Zone d'activité	9,38	9,38	3,6%
	<b>total U</b>	<b>78,04</b>	<b>78,04</b>	<b>29,8%</b>
<b>AU</b>	<b>zones à urbaniser</b>			
IAU	Zone future à vocation d'habitat à court ou moyen terme selon OAP	5,89 - 0,33	5,56	2,15%
IAUa	Zone d'urbanisation future au coup par coup	0,60 + 0,33	0,93	0,35%
	<b>total AU</b>	<b>6,49</b>	<b>6,49</b>	<b>2,5%</b>
<b>A</b>	<b>zone agricole</b>			
A	Agricole constructible	25,17	25,17	9,6%
	<b>total A</b>	<b>25,17</b>	<b>25,17</b>	<b>9,6%</b>
<b>N</b>	<b>zones naturelles</b>			
N	Zone naturelle (forêt, zones humides, corridors, ...)	144,36	144,36	55%
Nj	Zone naturelle jardin	7,19	7,19	2,8%
Ns	Zone naturelle stationnement	0,95	0,95	0,3%
	<b>total N</b>	<b>152,50</b>	<b>152,50</b>	<b>58,1%</b>
Total		<b>262,20</b>	<b>262,20</b>	<b>100%</b>

## X. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

---

Les modifications apportées concernant les aspects réglementaires, graphiques et l'OAP n'induisent pas d'augmentation des risques et ne remettent pas en cause les continuités écologiques ou la qualité des sites et de paysages.

Elles n'ont aucune incidence notable sur l'environnement (patrimoine naturel, paysage, gestion de la ressource en eau et sol et sous-sol) et sur les sites Natura 2000.

La parcelle concernée par la zone IAUa est située en bordure d'une friche arborescente (friche de l'ancienne voie ferrée).

Le futur bâtiment ne sera pas construit en limite de la friche arborescente mais une marge sera respectée entre la limite séparative et la future construction.

## **XI. ANNEXES**

---

- Arrêté du Maire engageant la modification simplifiée du  
PLU de REMELFING (n°26/2025 du 24 avril 2025)



## ARRETE DU MAIRE

### **ARRETE N° 26/2025 PRESCRIVANT UNE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)**

Le Maire,

- Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 10 juillet 2019,
- Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L153-36 et suivants, et L153-45 et suivants,
- Considérant qu'il est nécessaire de modifier :

La commune de REMELFING possède un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 10 juillet 2019. La commune souhaite apporter des modifications au niveau du PLU en vigueur. En effet, elle souhaite créer une zone 1AUa à l'intérieur de la zone 1AU car il existe un projet de construction de logements pour adultes autistes. Le règlement actuel de la zone 1AU autorise seulement l'aménagement d'ensemble de la zone. Par conséquent, il est nécessaire d'inscrire une zone 1AUa (déjà existante dans le règlement en vigueur) autorisant l'aménagement au coup par coup.

- Considérant que pour la mise en œuvre de la procédure, le projet de modification simplifié et l'exposé de ses motifs feront l'objet d'une mise à disposition du public afin de permettre au public de formuler ses observations qui seront alors enregistrées et conservées.
- Considérant que les modalités de la mise à disposition seront définies par délibération du conseil municipal et portées à la connaissance du public 8 jours au moins avant le début de la mise à disposition.
- Considérant qu'à l'issue de la mise à disposition du public, il sera présenté le bilan devant le Conseil Municipal qui en délibérera et pourra adopter le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public.

### ARRETE

Article 1 : Il est prescrit une procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la commune de REMELFING.

Article 2 : La modification du PLU concernera :

- la délimitation d'une nouvelle sous-zone 1AUa où serait localisé le projet dans le règlement écrit.
- l'intégration d'une prescription dans l'article 1.3.

Article 3 : Le présent arrêté sera transmis à la Sous-Préfecture et notifié au Cabinet Ecolor.

A Rémelfing, le 24 avril 2025

Le Maire,  
Hubert BOURING

